

COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT DU VAR
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES

N° 25/07/2.14

SEANCE DU 22 JUILLET 2025
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 22 JUILLET à 17 HEURES 30

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTE(S)	ABSENT(S)
33	31	2	0

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Christine DEL NERO, Michel THUILIER, Nicole BERNARDINI, Dominique RIGHI, Laetitia QUILICI, Michel OLLAGNIER, Carine GINZAC, Didier MARTINA-FIESCHI, Delphine GROSSO, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Nadine ALESSI, Jean-Louis PIERACCINI, Robert ARPINO, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, Philippe CASTILLO, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN, Patrick JOLI, Stanislas ROQUEBERT, Julien ROCCHIA, Ombeline LOMPRES, Benoit ADET, Anaïs HATRET, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO, Catherine MAGADDINO.

REPRESENTES :

Florence GARRONE représentée par M. le Maire
Valérie MASSENET représentée par Christine DEL NERO

Secrétaire de séance : Benoît ADET

<u>VOTE :</u> <u>UNANIMITE</u> : OUI <u>ABSTENTION(S)</u> :	<u>POUR</u> : <u>CONTRE(S)</u> : <u>BLANC(S) et NUL(S)</u> :
--	---

OBJET : Cession d'une propriété – La Baume (BZ 354)

Madame Christine DEL NERO, 1^{ère} adjointe au Maire rappelle à l'assemblée que la ville a fait l'acquisition d'une parcelle BZ 19 à l'euro symbolique. Var Habitat avait cédé à la ville cette parcelle.

Var Habitat a présenté un projet sur une partie de la parcelle initialement BZ 19. Le projet de Var Habitat consiste à réaliser un collectif de 15 logements locatifs sociaux en R+2.

Ce terrain se trouve au cœur de la résidence de La Baume. Le terrain d'assiette du projet est actuellement constitué d'aires de jeux. Il est limité par deux voies à l'est et à l'ouest, un bâtiment de la résidence de La Baume au nord et des maisons individuelles au sud.

La parcelle se trouve en zone UB du PLU, cette zone correspond à la zone urbaine de centralité.



Le projet présenté par Var Habitat prévoit la construction d'un bâtiment d'une emprise au sol de 620m² avec 20 places de stationnements intégrées au bâtiment.
Le projet s'inscrira dans l'existant en s'adaptant au dénivelé du terrain.
Les espaces de jeux existants seront recréés en partie basse de la résidence.

Pour réaliser son bâtiment, Var Habitat a besoin d'un foncier de 1 300m². Pour cela une division de la parcelle BZ 19 a été réalisée. Ainsi une nouvelle parcelle BZ 354 a été créée de 1300m².

Var Habitat apporte les conditions suspensives à la signature d'un acte définitif comprenant notamment :

- Un permis de construire purgé de tout recours.
- Une convention de participation financière permettant l'équilibre financier

Il est proposé au conseil municipal de céder la parcelle à Var Habitat au prix de 250 000€. Ce prix sera reversé sous la forme d'une subvention (au titre de l'article 55 de la loi SRU) dont les modalités seront déterminées dans une délibération dédiée aux subventions à apporter à Var habitat dans le cadre de la réalisation de ce projet.

L'ASSEMBLEE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU l'avis du pôle domanial du 03/07/2025,

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

1. Approuve la cession du terrain situé La Baume, cadastré BZ 354, au prix de 250 000€ (hors frais d'acte).
2. AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités qui s'avèrent utiles et à signer l'acte authentique.
3. DIT que les frais liés à cette cession seront à la charge de la ville.

LE MAIRE
Robert BENEVENTI



**Le ou la secrétaire
de séance**



Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/07/2025

**Direction départementale des Finances publiques Du
Var**

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE D OLLIOULES

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 06.14.88.25.64
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 24128915
Réf OSE : 2025-83090-34978

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR PROJET

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Chemin de La Baume 83190 Ollioules

Valeur Projet :

250 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

COMMUNE D OLLIOULES

affaire suivie par : Laura GANDRILLE, Directrice du service urbanisme et aménagement (04 94 30 41 36 / lgandrille@ollioules.fr)

2 - DATES

de consultation :	09/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/07/2025
du dossier complet :	03/07/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'estimation de la valeur projet dans le cadre de la cession d'un terrain de 2 428 m² au profit du bailleur social 'Var Habitat' pour la construction de logements sociaux.

Prix envisagé non communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune d'Ollioules, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Anciennement gros bourg provençal, la commune s'est depuis amplement agrandie et compte aujourd'hui près de 14 000 habitants.

Ollioules bénéficie d'une bonne accessibilité (route nationale, gare, réseau de bus Mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges, établissements privés).



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

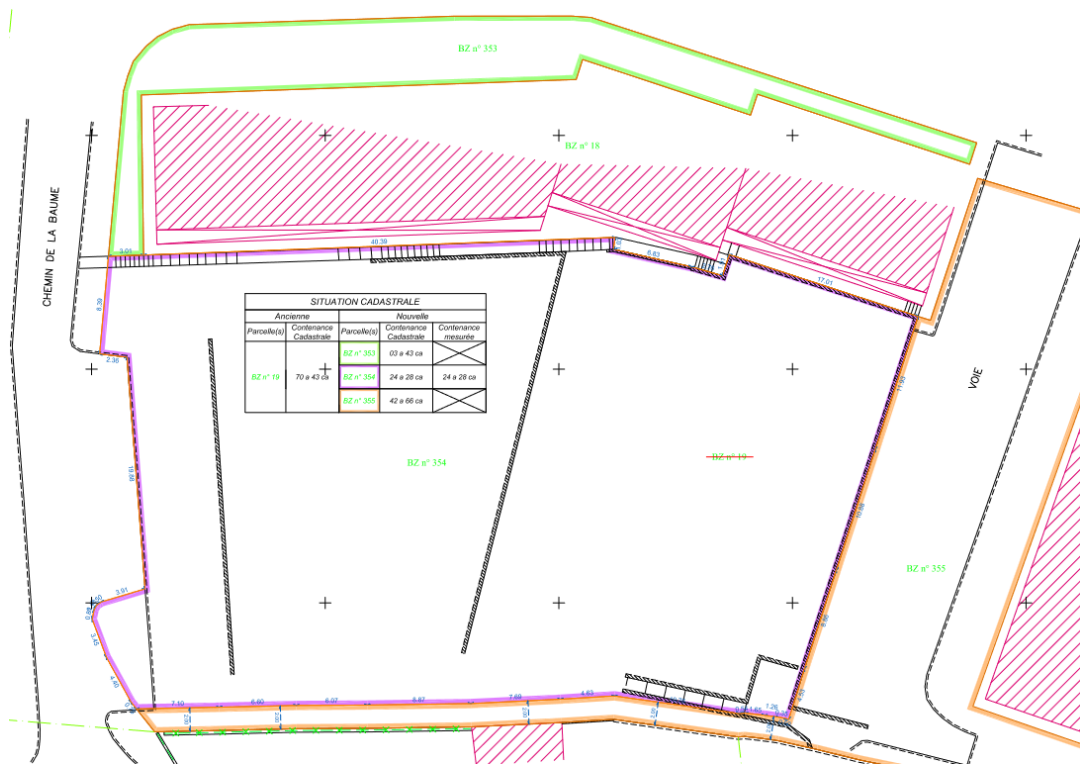
La parcelle est située au sud du centre ville, au sein d’une zone urbaine de centralité bâtie de petits collectifs. La parcelle est accessible à partir de la résidence de la Baume et du chemin de la Baume.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
OLLIOULES (090)	BZ 354	CHE LA BAUME	24 58

La parcelle est issue de la division de la Parcelle BZ 19



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain non bâti en nature de restanques au sein d’un lotissement dit 'La Baume'. Ce terrain est aujourd’hui aménagé en aires de jeux (pétanques, jeux pour enfants, jardins) et constitue les espaces verts de la résidence sociale.

Le bailleur prévoit la construction d'un collectif en R+2 comprenant : 6 T2 de 46m² 3 T3 de 61m² 3 T4 de 74m² 1 T5 de 92m² Pour un total de 895m² de surface de plancher. Le prévoit comprendra également 20 places de stationnements au total (dont 15 en sous-sol).

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE D OLLIOULES

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune d'OLLIOULES :

Zone UB : Zone urbaine résidentielle de centralité

Desserte réseaux : Tous réseaux

Caractéristique des terrains : Non réglementé

Superficie minimale : Non réglementé (UB 5)

Emprise au sol : 50% (UB 9)

Implantation : Alignement et limites séparatives

Par rapport aux voies UB 6 (10 mètres de l'axe des voies publiques, 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile),

Par rapport aux limites séparatives UB 7 (jamais inférieur à 4 mètres)

Hauteur : Cas général 12 mètres : R+3 (UB 10)

Stationnement : UB 12 (deux places par logement)

Espaces verts : UB 13=> 20 % de l'UF

Servitudes particulières : Non communiquées

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode de la comparaison par charge foncière qui consiste à fixer la valeur vénale d'un bien partir de l'étude objective des mutations de biens à vocation de promotion immobilière. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.



8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude 1 : Charge foncière pour du terrain à bâtir à vocation sociale sur la métropole toulonnaise

TC	ref	date de l'acte	références cadastrales	commune	surface de terrain (m²)	SP (m²)	Prix (€)	Px/m² sup (€/m² sup)	PU/m² SP (€/m² sdp)	Observations
1	2023P17794	06/07/23	CX 42	TOULON	847	2397	645000	761,51	269,09	Après démolition / création de 40 logements dont 12 LLS 28 LLI en r+5
	2023P17836	06/07/23	CX 663//664							
2	21P27734	02/12/21	CZ 443	SIX FOURS LES PLAGES	2114	1573	480000	227	305	EPF / ERILIA / SOCIAL
3	21P00705	19/01/21	CV 30	SIX FOURS LES PLAGES	3412	1299	526999	154	406	EPF / OPH / SOCIAL
4	22P32670	15/12/22	AR 12-13	LA SEYNE	3683	12324	2 536 418	689	206	TAB 100 % social
5	23P00505	19/12/22	AH 487	SOLLIES PONT	4 142	6200	1 428 800	345	230	154 logt sociaux par VAR HABITAT ; PC 083 130 21 00005
6	23P22882	26/09/23	BD 70- 694	TOULON	694	527	151 050	218	287	TAB 100 % social avec 63 % PLUS/PLS et 37 % PLAII
7	20P04847	20/01/20	BH 96	La FARLEDE	6780	4 682	1 030 040	152	220	TAB 100 % social
8	2020P12718	10/11/20	AM 255-339	La FARLEDE	7319	11250	1 150 000	157	310	TAB 100 % social
9	20P12354	04/11/20	AM 259	La FARLEDE	19050		1 900 000	100		TAB 100 % social
10	20P12797	10/11/20	AM 114	La FARLEDE	2385		220 000	92		TAB 100 % social
11	20P12752	10/11/20	AM 115	La FARLEDE	2413		220 000	91		TAB 100 % social
Moyenne					4 804	5 032	935 301	272	279	
Médiane					3 412	3 540	645 000	157	278	
Quartile Bas					2 250	1 505	350 000	126	228	
Quartile Haut					5 461	7 463	1 289 400	286	306	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'emprise est constructible et nue. La valeur vénale de ce bien est portée par son potentiel de constructibilité. Nous choisissons ainsi d'employer la méthode de comparaison par la charge foncière.

Soit un terrain de forme grossièrement rectangulaire, dont l'aménagement est conditionné par la présence de deux restanques. Il est situé dans un secteur peu recherché (entrée du centre ancien) au sein d'une résidence sociale détenue par Var Habitat (acquéreur). Il s'agit d'ailleurs de l'espace vert de la résidence, anciennement détenu par var habitat puis cédé à la commune pour 1€ symbolique après la construction de l'ensemble (sources consultant).

Au regard du PLU la parcelle est constructible à hauteur de 3 900 m² SDP (calcul validé par la commune).

Superficie m ²	2458
Emprise au sol : 50 %	1229
Hauteur maximum R+3	4916
Pondération 20 %	3932,8

Le consultant communique une SDP du projet nettement inférieure de l'ordre de 895 m². Il s'agit, selon la commune, d'un choix de l'acquéreur et du vendeur pour ne pas trop densifier l'ensemble.

L'estimation porte ici sur le projet de l'acquéreur : la construction d'un collectif en R+2 comprenant : 6 T2 de 46m² 3 T3 de 61m² 3 T4 de 74m² 1 T5 de 92m² Pour un total de 895m² de surface de plancher. Le projet comprendra également 20 places de stationnements au total (dont 15 en sous-sol).

Au regard de ces éléments la valeur moyenne de notre étude 1 est retenue.

Superficie m ²	Prix au m ²	Montant
895	279,00	249705

Soit une valeur projet arrondie à **250 000 €**

NB : Valeur projet sous toutes réserves d'évolutions ou précisions ultérieures sur le projet de l'acquéreur. D'autre part, au regard du potentiel de constructibilité de la parcelle, la valeur vénale du terrain serait nettement supérieure à cette valeur projet.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR PROJET – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur projet du bien est arbitrée à **250 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.



Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.



Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent a de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
L'Évaluateur



François ROUSSEAU
Inspecteur des Finances publiques

Commune :
OLLIOULES (090)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 4412P
Document vérifié et numéroté le 19/03/2025
A TOULON
Par Bernard LAMURE
Géomètre
Signé

SDIF DU VAR - TOULON
171 Avenue de Vert Coteau
CS 20127

83071 TOULON CEDEX
Téléphone : 04 94 03 95 00

sdif.var-toulon@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le

Section : BZ

Feuille(s) :

ID : 083-218300903-20250722-DEL25_07_2_14-DE

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le par géomètre à

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A , le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse remise par voie écrite à jour. Dans la formule B, les propriétaires doivent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc.).

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 19/03/2025
Support numérique : -----

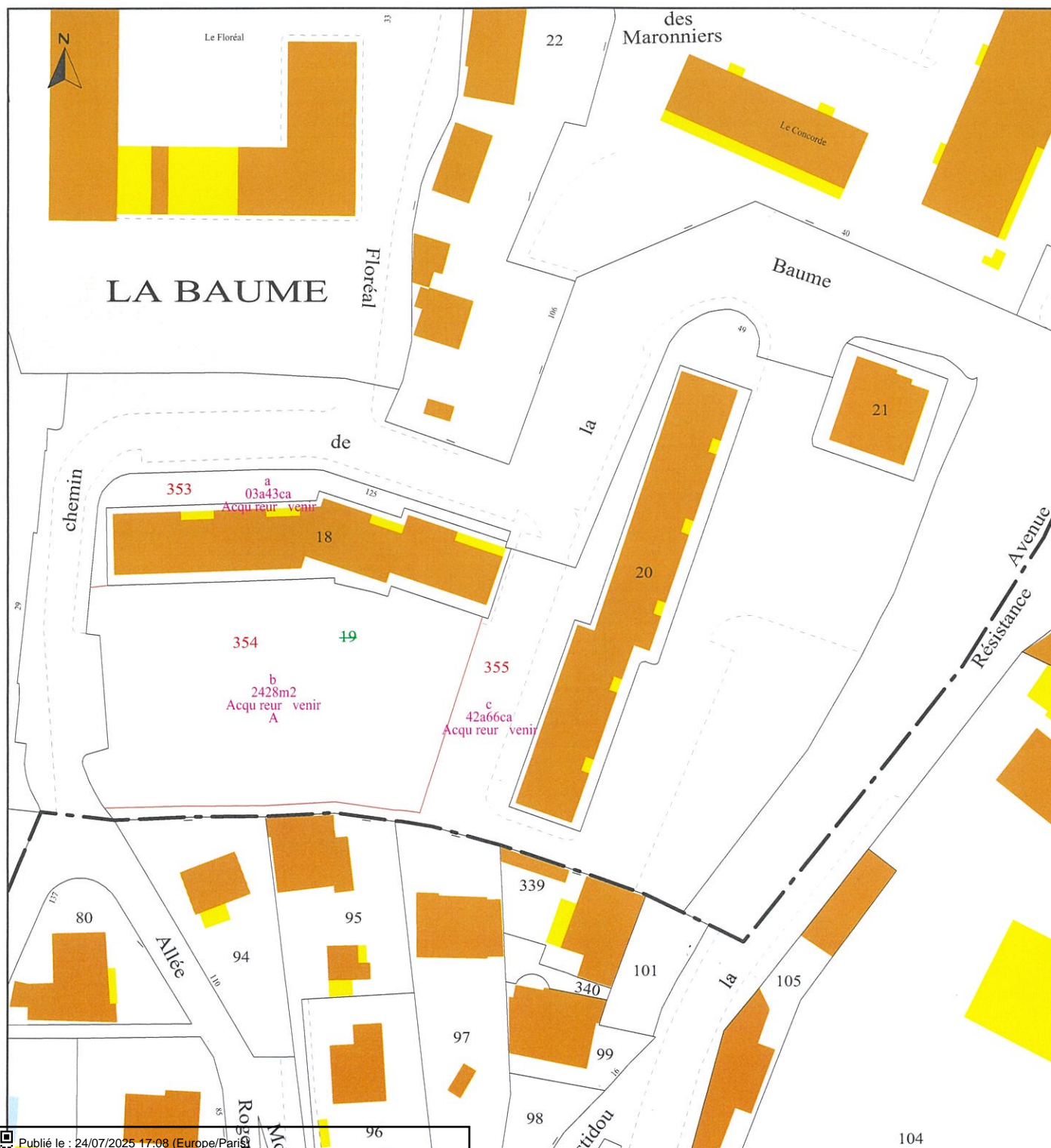
D'après le document d'arpentage
dressé

Par ABADIE Philippe (2)

Ref. :

Le 19/03/2025
17 rue Arnaud Beltrame
83190 OLLIOULES
Tél. : 04.94.93.58.71

Géomètre-Expert Foncier
Siret 792 402 000 00013



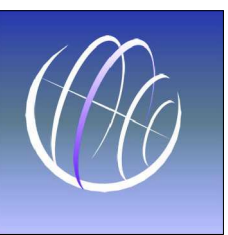


Département du Var
Commune d'Ollioules
Lieu-dit "La Baume"

PLAN DE DIVISION

Propriétaire : Commune d'Ollioules

Section BZ n° 19



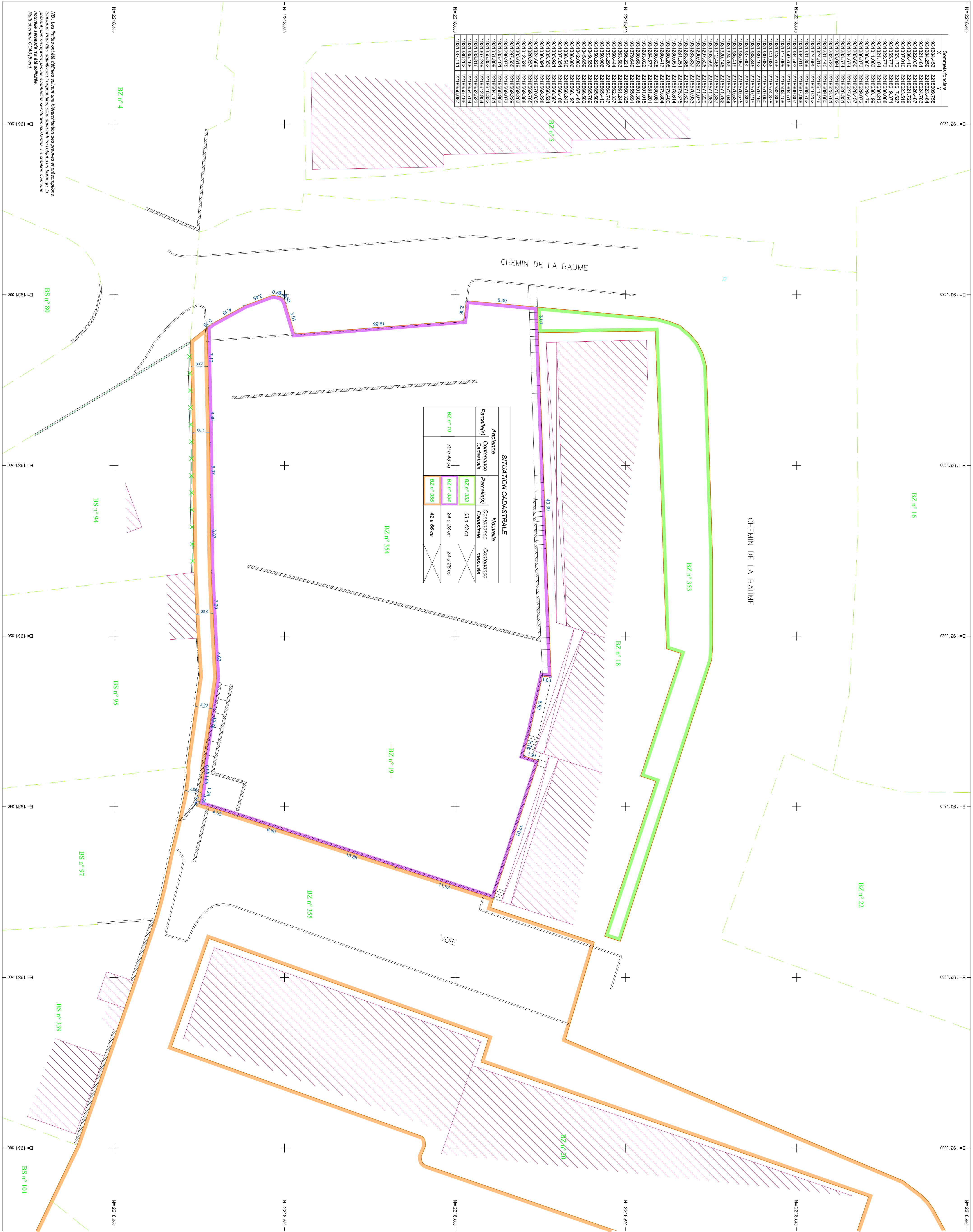
CABINET PHILIPPE ABADIE
GÉOMÈTRE-EXPERT FONCIER
INGÉNIEUR E.C.G.T.
MAÎTRE II URBANISME ET AMÉNAGEMENT
Membre de l'Ordre des Géomètres-Experts - N° 203200005
17, RUE ARNAUD BELTRAME - ANGIENNE RUE DU GRAND
TÉL. 01 94 93 58 71
831.090.0100
WWW.CABINETPHILPEABADIE.FR

$$E = 1 / 200$$

Dossier :	(06/225
Dressé le :	15 janvier 2025

[illegible]

SITUATION CADASTRALE			
Ancienne		Nouvelle	
Parcelle(s)	Conférence Cadastrale	Parcelle(s)	Conférence Cadastrale
B2 n° 19	70 a 43 ca	B2 n° 353	03 a 43 ca
	+	B2 n° 354	24 a 28 ca
		B2 n° 356	24 a 28 ca
			42 a 66 ca



ID : 083-218300903-20250722-DEL25 07 2 14-DE

